

Undersøgelse af muligheder for tilbygning på eksisterende plejecentre og nybygning af plejecenter i Svendborg Kommune



November 2021

Ældreområdet Stab

Indhold

1. Baggrund	3
1.1. Organisering.....	4
2. Anbefalinger vedrørende tilbygninger og nybygning	5
2.1. Generelle anbefalinger	5
1.1. Ældrefaglige kriterier for fremtidens plejeboliger og -center	6
1.1.1. Baggrund for udarbejdelsen af de ældrefaglige kriterier	6
1.1.2. Kravspecifikationer ifm. etablering af pleje- og demensboliger ved tilbyg og nybyg	7
3. Muligheder for tilbygning på eksisterende plejecentre	9
3.1. Screening af plejecentre i forhold til muligheder for tilbygning	9
3.2. Brandteknisk vurdering.....	11
3.3. Driftsøkonomi	11
4. Muligheder for nybygning af plejecenter	12
4.1. Screening af lokationer til nybygning af plejecenter	12
4.2. Udbudsproces og tidsplan	14
5. Samlet vurdering og anbefalinger	18
Bilag	21
Mulige placeringer for nyt plejecenter	21
Egense.....	21
Rantzausminde	22
Tankefuld	23
Muligheder for tilbygning på eksisterende plejecentre	24
Ådalen Plejecenter (tilbygning)	24
Vindeby Pilevej (tilbygning)	25
Ollerup Plejecenter (tilbygning).....	26
Hesselager Plejecenter (tilbygning)	27

1. Baggrund

Den demografiske udvikling i Svendborg Kommune gør, at der er behov for flere pleje- og demensboliger de kommende år. Ældreområdet boligprognose viser, at der på grund af demografien er behov for 55 plejeboliger frem mod 2026.

Sammenholdt med beslutningen om afhændelse af Caroline Amalielund som Plejecenter, hvor der er 22 boliger i plejeboligkategorien, er behovet 77 boliger.

Der er truffet beslutning om, at de 10 støtteboliger i Demensbyen, Bryggerlunden, overgår til Ældreområdet, og bliver konverteret til demensboliger. Behovet for udvidelse i 2023 er således håndteret.

Dermed nedjusteres behovet for pleje- og demensboliger med 10 boliger, så der skal bygges 67 boliger frem mod 2026.

Tabel 1: Plejeboligbehov frem mod 2026					
Behov	2023	2024	2025	2026	I alt
Antal boliger via demografi	10	20	10	15	55
Antal erstatningsboliger		22			22
Boliger ialt	Effektueret (Bryggerlunden)	42	10	15	67

Social- og Sundhedsudvalget har på møde d. 8. juni 2021 besluttet, at der skulle igangsættes en undersøgelse af muligheder for tilbygninger på eksisterende plejecentre, samt muligheder for nybygning af plejecentre.

Social- og Sundhedsudvalget har før beslutningen om lukning af Caroline Amalielund besluttet, at de ønsker at bevare den eksisterende plejecenterstruktur, og ønsker kapacitetsudvidelse i 2023 og 2024 via til- og ombygning.

Der er med budgetforliget for 2022-2025 samlet set afsat kr. 41.350.000 kr. på anlægsbudgettet til anskaffelse af nye pleje- og demensboliger. Anlægsmidlerne fordeler sig således:

Tabel 2: Budget til udvidelse af plejeboligkapaciteten				
Netto - 1.000 kr.	2022	2023	2024	2025
Borgernære Serviceområder	9.750	8.500	23.100	0
Bolighandlingsplan, udvidelse plejeboliger ældreområdet (55 boliger)	1.250		23.100	
Erstatningsboliger på ældreområdet (22 boliger)	8.500	8.500		

Der har forud for denne undersøgelse været et grundigt forarbejde, idet Social- og Sundhedsudvalget allerede ifm. Masterplanen i 2018 adresserede bolighandlingsplan som et væsentligt fokusområde, og i 2019 begyndte at arbejde målrettet med udvidelse af plejeboligkapaciteten. Der har på det tidspunkt været nedsat en styregruppe bestående af repræsentanter fra Ældrerådet, Ældresagen, Dansk Sygeplejeråd (DSR),

Fag og Arbejde (FOA) og Ældreområdet. Styregruppen kom i 2019 med konkrete bud til bolighandlingsplan og udmøntning et af Masterplanens fokusområder, Boformer.

I processen i forhold til at udarbejde denne undersøgelse af muligheder, har der været afholdt forskellige arrangementer, for at kvalificere hvad der kendetegner den gode plejebolig og fremtidens plejecenter. Arrangementerne har været:

- Inspirationstur til plejecentre i andre kommuner og internt i Svendborg Kommune, samt besøg på Hospice Sydfyn
- Oplæg fra arkitekter, der specialiserer sig i demensvenligt byggeri
- Workshop med repræsentation fra alle plejecenterledere samt formænd for bruger- og pårørenderåd.
- Tema på budgetborgermøde

Sideløbende er der arbejdet med at indsamle forskningslitteratur vedrørende demensvenlige boliger.

1.1. Organisering

Der har været nedsat en styregruppe, arbejdsgruppe og en faggruppe, der tilsammen favner relevante fagområder i kommunen i forbindelse med bolighandlingsplanen.

Styregruppen har haft det overordnede ansvar for processen. Her har der været chef- og konsulentrepræsentation fra følgende områder: Ældreområdet, Plan og Udvikling, CETS, Byg, Natur og Miljø samt Økonomi.

Arbejdsgruppen har bestået af medarbejdere fra Ældreområdet, Plan og Udvikling, CETS og Byg, Natur og Miljø. Undervejs er relevante medarbejdere inddraget fra andre afdelinger, herunder fra Borgmestersekretariatet samt Udbud og Kontraktstyring.

Faggruppen har bestået af en bred repræsentation af ledere og medarbejdere på ældreområdet.

2. anbefalinger vedrørende tilbygninger og nybygning

I det følgende beskrives anbefalinger til tilbygninger og nybygning af plejecenter.

2.1. Generelle anbefalinger

Det følgende er konkrete anbefalinger til, hvordan der bør bygges fremadrettet i forbindelse med etablering af nye pleje- og demensboliger. Nogle af anbefalingerne er generelle og vedrører både tilbygninger og nybyg, mens andre alene vedrører nybyg.

Demensvenligt byggeri: Overordnet set anbefales det at bygge demensvenlige plejeboliger. Det er dog ikke ensbetydende med, at plejeboligerne kun skal kunne bruges af borgere med en demensdiagnose. Det handler om at fremtidssikre boligerne, så de vil kunne konverteres til demensboliger. Der bygges dermed efter højeste sundhedsfaglige standard.

Etplansbyggeri: Det anbefales ved et eventuelt nybygget plejecenter, at der kun bygges i etplansbyggeri, bl.a. for at sikre beboerne direkte adgang til udearealer.

Boligstørrelse: Ved nybyg anbefales at boligernes størrelse bør være 65-75 m² inkl. fællesareal af hensyn til sikring af boligstøtte for det samlede antal kvadratmeter. Ved tilbygninger bør størrelsen lægge sig op af de eksisterende boliger på plejecentret.

Boenhedernes størrelse: Det anbefales, at boenhederne skal være på 10-12 boliger af hensyn til beboernes trivsel. Med boenheder af denne størrelse er det muligt at skabe fællesskaber mellem beboerne internt i boenhederne, samtidig med det driftmæssigt udnytter normeringen bedst for borgerne.

Størrelse på plejecenter: Et plejecenter – nyt som gammelt – bør af hensyn til at sikre en høj faglighed og en effektiv drift være på ca. 50 boliger afhængigt af boenhedernes størrelse. Dette antal boliger vurderes at være det optimale ift ledelsesstrukturen. Med et sådan antal boliger reduceres overhead til administration, ledelse mv. sammenlignet med mindre plejecentre.

Bæredygtighed: For at understøtte arbejdet med Svendborg Kommunes bæredygtighedsstrategi fra 2020 samt FNs verdensmål, bør et nyt plejecenter bygges så bæredygtigt som muligt – gerne som DGNB-certificeret byggeri.

Samspil med daginstitution: Der er aktuelt et stigende børnetal blandt de 0-5-årige, og forventningerne til børnetallet opjusteres løbende. En placering af en ny daginstitution i Tankefuld er hensigtsmæssig set i forhold til dagtilbudspladser i Svendborg By.

Administrationen på både ældre- og dagtilbudsområdet anbefaler at skabe muligheden for at indtænke dagtilbudspladser i tilknytning til etablering af et nyt plejecenter. En bindende tilkendegivelse kan først gives i 2022.

Det er både dagtilbuds- og ældreområdets vurdering, at en eller anden form for integration mellem et plejecenter og en daginstitution vil give synergi og være gavnligt for både de ældre og børnene. Der er i dag flere eksempler både i Svendborg Kommune og i andre kommuner, hvor et tæt samarbejde mellem et plejecenter og en daginstitution har rigtig gode effekter på begge målgrupper.

Der vil muligvis kunne drages fordele af at gå i et fælles udbud på begge byggerier.

1.1. Ældrefaglige kriterier for fremtidens plejeboliger og -center

Uanset om der skaffes boliger via tilbygninger eller nybygning er det afgørende at de bliver bygget med udgangspunkt i en stærk ældrefaglig viden.

Ældreområdet i Svendborg Kommune har over længere tid arbejdet på at udfærdige ældrefaglige kriterier, og i forbindelse med dette års bolig Handlungsplan er der arbejdet videre med den viden, der allerede er oparbejdet.

I det følgende beskrives først baggrunden for de ældrefaglige kriterier, hvorefter de vil blive beskrevet.

Det er ældreområdet's anbefaling, at de ældrefaglige kriterier vil blive en central del af de krav, der bliver stillet til et kommende byggeri, så det ikke vurderes alene på baggrund af en økonomisk betragtning. Det gælder både ved tilbygninger og nybygning. Der opereres både med overordnede ønsker, visioner og kriterier, der skal konkretiseres af en arkitekt, og med helt konkrete og detaljerede kriterier, lige fra gangbredde, over brystningshøjde til krav om rumdækkende loftslifte i alle boliger.

I forbindelse med et eventuelt nybyggeri skal der sikres bruger- og medarbejderinddragelse ift. den konkrete og detaljerede planlægning, med udgangspunkt i de ældrefaglige kriterier.

1.1.1. Baggrund for udarbejdelsen af de ældrefaglige kriterier

I 2019 blev der nedsat en styregruppe bestående af repræsentanter fra Ældrerådet, Ældresagen, Dansk Sygeplejeråd (DSR), Fag og Arbejde (FOA) og Ældreområdet. Styregruppen skulle komme med konkrete bud til bolig Handlungsplanen og udmøntning af et af Masterplanens fokusområder, Boformer.

Styregruppen arbejdede med en række temaer indenfor området Boformer, hvilket udmøntede sig i følgende syv anbefalinger:

- 1) Plejecentre i by og på land
- 2) Hjemlighed som grundsten i indretningen af plejecentrene
- 3) Prioritering af et-plans byggeri ved nybyggeri
- 4) Samling af specialer
- 5) Demensvenlige boliger
- 6) Plejecentre og ældreboliger i nærheden af kollektiv transport
- 7) Fokus på en effektiv plejecenterstruktur

Disse syv anbefalinger danner rammen for udarbejdelsen af de ældrefaglige kriterier i indeværende rapport.

Faggruppen, der er en del af den aktuelle organisering ifm. bolig Handlungsplanen, har sammen med medarbejdere på tværs af ældreområdet besøgt plejecentre i andre kommuner, plejecentre internt i Svendborg Kommune, Hospice Sydlyn samt fået oplæg fra eksperter inden for demensvenligt byggeri. Der er ligeledes anvendt evidensbaseret litteratur til at strukturere, understøtte og udfordre de antagelser og anbefalinger, der er blevet bragt frem i forbindelse med undersøgelsen, der ligger til grund for denne rapport.

1.1.2. Kravspecifikationer ifm. etablering af pleje- og demensboliger ved tilbyg og nybyg





De ældrefaglige kriterier og anbefalingerne til den gode plejebolig og fremtidens plejecenter er, hvor det har været relevant, anvendt i forbindelse med screening af eksisterende plejecentre med henblik på tilbygningsmuligheder, samt screening af lokationer i forhold til et eventuelt nybygget plejecenter.

Kravspecifikationerne til demensvenlige plejeboliger, om det er ved tilbygning eller nybygning, drejer sig om fire tiltag eller temaer. Temaerne er udarbejdet af BUILD (Institut for byggeri, by og miljø ved Aalborg Universitet) med udgangspunkt i forskningsresultater, der peger på at netop disse fire overordnede temaer eller tiltag i de fysiske omgivelser kan øge trivslen hos personer med demenssygdomme og medvirke til at mindske urolig og aggressiv adfærd, depression og deraf følgende medicinforbrug. Temaerne stemmer desuden overens med de anbefalinger den tidligere styregruppe og den nuværende faggruppe er kommet med. Temaerne er:

- At skabe en hjemlig, ikke-institutionel atmosfære, hvor beboeren føler sig hjemme og befinder sig godt.
- At sikre gode lysforhold, der dels stimulerer en naturlig døgnrytme og dels understøtter orienteringsevnen og kan medvirke til at skabe en hjemlig atmosfære.
- At bygge små, overskuelige, skærmede miljøer, hvor det er let at orientere sig på egen hånd.
- At sikre gode muligheder for at komme i kontakt med dags- og sollys, naturen, planter, vind og vejr.

Kilde: SBI-anvisning 263, 2. udgave

De fire temaer er sat op i nedenstående tabel, og beriget med eksempler på ældreområdet egne konkrete anbefalinger. Der er kun taget et udpluk af anbefalingerne med som eksempel herpå. De samlede anbefalinger vil dog indgå som kravspecifikationer ifm. med et eventuelt nybygget plejecenter, men også delvist ift. tilbygning på eksisterende plejecentre.

Tabel 3: Temaer og tiltag ved nyt demensvenligt plejecenter	
<p>Hjemlighed</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gangbredde der muliggør personlig indretning på gangarealerne. - Ingen lange, lige gange. Små knæk og indhak skal prioriteres. - Indhak ved borgernes døre som muliggør personlig indretning herved. - 10-12 beboere pr boenhed. Det muliggør at der kan opstå et fællesskab blandt beboerne, og reducerer udfordringer med støj, konflikter mv. - Integration til lokalsamfund, så der kan følges med i hverdagslivet - Mv. 	<p>Lysforhold</p> <ul style="list-style-type: none"> - Døgnytmelys eller andet lys, der stimulerer borgerne. - Vinduespartier der trækker solen ind. - Farver ved gang- og fællesarealer, der guider beboerne rundt og skaber en tryk og hjemlig atmosfære - Mv. 
<p>Overskuelighed</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ingen lange, lige gange. Knæk og indhak på gangene skal sikres for at skabe små nicher for beboerne. - Små, overskuelige og skærmede miljøer i fællesarealerne - Boligerne skal indrettes så beboerne kan orienteres sig heri. - Mv. 	<p>Sanselighed</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der skal bygges i ét plan, så der er fri adgang til udearealer. - Plejeboligerne og fællesarealerne skal have udsyn til natur og grønne arealer - Fri adgang fra plejebolig og fællesrum til terrasse og grønne arealer - Mv. 

I forhold til et udbud stilles det som krav, at rådgiver og bygherre lægger sig op ad relevant litteratur inden for demensvenligt byggeri, ligesom der skal kunne redegøres for hvordan de arkitektoniske greb hver især har rod i demensfaglig viden og understøtter det gode liv for beboerne.

3. Muligheder for tilbygning på eksisterende plejecentre

Social- og Sundhedsudvalget har udpeget en række eksisterende plejecentre, de har ønsket undersøgelse af tilbygning på.

Følgende tabel opsummerer undersøgelsens konklusioner ift. muligheder for anskaffelse af flere pleje- og demensboliger. De eksisterende plejecentre er screenet ud fra følgende kriterier: plangrundlag, byggetilladelse, brandmyndighed, tidsperspektiv og økonomi.

De plejecentre der ikke er med på bruttolisten, er plejecentre, hvor der af hensyn til lokalplan og byggetilladelse ikke er mulighed for at lave tilbygning.

Plejecentrene bliver gennemgået i det følgende.

3.1. Screening af plejecentre i forhold til muligheder for tilbygning

Screening af hvert enkelt plejecenter er vedlagt som bilag.

I tabellen nedenfor er mulighederne sammenfattet i overblikksform.

Tabel 4: Screening af eksisterende plejecentre			
Muligheder	Plan og byg	Tidsperspektiv	Samlet vurdering
Demensbyen 10 boliger	Omfattet af lokalplan 612. Jf. lokalplanen må der ikke opføres nye bygninger ud over de eksisterende.	1-1½ år	<p>Der er tale om ombygning af 1. og 2. sal i Bryghuset Øst. På de to etager er der i dag ældreboliger, der adskiller to demensafsnit på hver etage. Tidligere har 3. sal været ombygget, hvor ældreboligerne er blevet lavet om til demensboliger og der er blevet etableret en gang, der forbinder demensafsnittene. Det er samme model der tænkes kopieret til de øvrige etager.</p> <p>Bryghuset er et populært plejecenter, hvorfor flere demensboliger vil flugte med efterspørgslen.</p> <p>Etableringen af en gang mellem demensafsnittene vil desuden effektivisere arbejdsgangene for personalet og sikre bedre sammenhæng mellem afsnittene.</p> <p>Der er ikke mangel på ældreboliger, snarere tværtimod. Derfor er der ved dette forslag heller ikke tænkt erstatningsboliger ind for det ældreboliger, der påtænkes nedlagt.</p>
Gudbjerg Plejecenter 3 boliger	Omfattet af lokalplan 38. Ikke mulighed for udbygning.	Successivt ved ledighed	På Gudbjerg Plejecenter er der tre ældreboliger, der uden større ændringer kan konverteres til pleje- eller demensboliger.

			Der er ikke mangel på ældreboliger, snarere tværtimod. Derfor er der ved dette forslag heller ikke tænkt erstatningsboliger ind for det ældreboliger, der påtænkes nedlagt.
Hesselager 10 boliger	Omfattet af lokalplan 23a. Mulighed for tilbygning, men kræver ny lokalplan.	1½ - 2 år	Hesselager Plejecenter har udarbejdet deres eget oplæg til en tilbygning med 10 boliger. Kræver lokalplansændring.
Ollerup Plejecenter 12 boliger		1½ - 2 år	Ved Ollerup Plejecenter er der mulighed for at etablere en fritliggende tilbygning i to etager nord for det eksisterende plejecenter. Ældrefagligt og driftsmæssigt er det en fordel at tilbygningen er i sammenhæng med det eksisterende plejecenter, hvilket der formentlig også er mulighed for. Det vil dog kræve en nærmere byggeteknisk analyse af omfanget for at kvalificere tidsperspektivet og økonomien heri.
Thurøhus Plejecenter	Ingen mulighed for udvidelse, da det vil optage parkeringspladsen.		
Tåsinge Plejecenter	Omfattet af lokalplan 051.295. Ikke mulighed for udbygning, da alle byggefelt er udnyttet.		
Vindeby Pilevej 4 boliger	Omfattet af lokalplan 542. Mulighed for mindre udbygning indenfor byggefelt i nord-vestlige hjørne af grunden.	1 år	Vindeby Pilevej er et velfungerende plejecenter med speciale i borgere med forskellige psykiatriske diagnoser. De fire boliger vil formentlig kunne kobles på eksisterende boenhed/afsnit, hvormed det vil fungere som en naturlig del af det eksisterende plejecenter.
Ådalen 20 boliger	Omfattet af lokalplan 39a. Mulighed for udbygning via ny lokalplan.	1½-2½ år	Ådalen Plejecenter ligger i Vejstrup i den østlige del af Svendborg Kommune. Demografisk set er det ikke her, der er behov i første omgang. Plejecentret er dog velfungerende og populært, hvorfor en udvidelse her rent ældrefagligt vil være oplagt. En udvidelse vil gøre, at plejecentret samlet set rummer op til 50 boliger, hvilket vurderes som værende det maksimale antal

boliger en enkelt leder kan håndtere. Det vil derfor reducere overhead til et minimum.

En udvidelse vil kræve opkøb af tilstødende grund, der er privatejet. Der er dog givet tilsagn fra ejeren af grunden om, at Svendborg Kommune må købe grunden, hvis der er et ønske herom på et tidspunkt. En udvidelse af plejecentret vil ligeledes kræve lokalplansændring.

3.2. Brandteknisk vurdering

På foranledning af brev fra Trafik-, Bolig- og Bygeministeriet fra d. 24. september 2018, har Svendborg Kommune sammen med ekstern rådgiver iværksat besigtigelse af kommunens plejecentre med henblik på brandmyndighed og byggetilladelser. Der blev på baggrund heraf udarbejdet en brandteknisk rapport over hvert plejecenter. Der forventes en samlet status på brandgennemgang ultimo 2021.

Indfrielse af kravene fra de brandtekniske rapporter vil potentielt på nogle plejecentre kunne have en karakter, der kan påvirke boligbehandlingsplanen yderligere i forhold et øget behov for plejeboliger.

Caroline Amalielund Plejecenter skal ophøre som plejecenter senest medio 2026. Der skal dog sikres erstatningsboliger hurtigst muligt af hensyn til både beboere og personale. Det er dermed vigtigt, at der sikres fremdrift i processen med at skaffe erstatningsboliger.

3.3. Driftsøkonomi

Der er anlagt en effektivitetsbetragtning i beregningen af overheadudgifterne for etableringen af boligbehandlingsplanens 55 plejeboliger, hvilket reducerer den gennemsnitlige driftsudgift pr. bolig. Således afsættes der ikke ekstra budget til sektionsleder og nattevagter før 2024, idet det forventes at det nuværende personale løfter opgaven i forbindelse med udvidelse via tilbygninger. Fra 2024 indgår der ekstra udgifter svarende til 1 ekstra sektionsleder og 2 nattevagter.

Tabel 5: Driftsøkonomi ved udvidelse af plejeboliger					
Mio. kr.	2022	2023	2024	2025	2026
Udvidelse - antal boliger	10	0	20	10	15
Sektionsleder/nattevagter	0	0	2,2	2,2	2,2

4. Muligheder for nybygning af plejecenter

I tabellen nedenfor ses, hvor mange plejeboliger der er pr. 1000 borger, der er 75 år eller derover fordelt i Svendborg Kommune

Tabel 6: Pladser pr 1000 borger						
75+ år	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Midtbyen og øerne	74	72	70	67	65	64
Vest	73	70	67	66	64	63
Øst	119	119	115	113	111	109

Note: Konvertering af 10 støtteboliger til demensboliger i Bryggerlunden (Bryghuset) er lagt ind i prognosen fra 2022.

Fordelingen gør, at der primært anbefales etablering af nye pleje- og demensboliger i den vestlige del af Svendborg Kommune.

Det er vurderingen, at der til et nyt plejecenter skal bruges et sammenhængende areal på godt 10.000 m² mens der skal bruges 15.000 m² for integration med en daginstitution, hvis dette ønskes. Med denne størrelse er der mulighed for bl.a. at sikre gode, demensvenlige udearealer.

Det er vigtigt at udearealerne får en helt central plads ved et nyt plejecenter, idet de udgør en central del af beboernes hverdag og trivsel. Udearealerne vil ligeledes kunne anvendes af det omkringliggende samfund.

4.1. Screening af lokationer til nybygning af plejecenter

Der er i forbindelse med screening af mulige byggefelt i kommunen blevet set på følgende placeringer:

- Tankefuld
- Egense
- Rantzausminde
- Juulsgården

Grundene er blevet screenet ud fra et plan- og byudviklingsmæssigt perspektiv samt et ældrefagligt perspektiv.

Screeningen er opsummeret i følgende tabel. Juulsgården fremgår ikke, da der grundet pladsmangel på grunden ikke er mulighed for at bygge et nyt plejecenter.

Placeringerne fremgår af bilagene til sidst i dette notat.

Tabel 7: Screening af mulige lokationer for nyt plejecenter		
Placering/byggefelt	Plan- og byudviklingsperspektiv	Ældrefagligt perspektiv
Egense	<p>Området er i dag privatejet, og derfor vil der skulle indtænkes et grundkøb.</p> <p>Det kræver kommuneplantillæg og ny lokalplan for at udnytte området til offentlige formål.</p>	Tæt på kollektiv trafik

	<p>Området ligger centralt i Egense med offentlig busrute i nærheden.</p> <p>Placeringen af plejecenteret ligger relativt langt fra større infrastruktur, som Rantzausmindevej (2 km) og Ryttervej (3,7 km), og der findes ikke sikker adgang for cyklister eller gående. I de tilfælde hvor personalet på plejecenteret ønsker at cykle til arbejde, som alternativ til bil eller bus, kan trafiksikkerheden for disse blive væsentligt udfordret, særligt grundet de smalle vejprofiler.</p> <p>Det vil derfor være relevant at overveje hvorvidt denne placering vil fordrer at der anlægges ny stiforbindelse for at understøtte en både trafiksikker og CO2-neutral transport af personale til og fra plejecenteret.</p>	
Rantzausminde	<p>Området er i dag privatejet, og derfor vil der skulle indtænkes et grundkøb.</p> <p>Det kræver kommuneplantillæg og ny lokalplan for at udnytte området til offentlige formål.</p> <p>Der kan være behov for hastighedsdæmpende foranstaltninger og ombygning af krydset Rantzausmindevej/Dyrekredsen. Endvidere har Rantzausmindevej muligvis ikke kapacitet i morgen- og eftermiddagstimerne, da disse tidspunkter allerede er stærkt belastet af trafik til og fra Rantzausminde Skole og det nærliggende boligområde.</p>	Der et stykke til nærmeste offentlige busrute.
Tankefuld	<p>Flere mulige byggefelter.</p> <p>Mulighed for integration med fremtidig daginstitution.</p> <p>God sammenhæng til den øvrige byudvikling i Tankefuld. Tæt på Svendborg By og i den vestlige del af Svendborg. Offentlig transport og gode rekreative forhold i forbindelse med Sofielundskoven.</p> <p>Kræver tilpasning til eksisterende lokalplan.</p> <p>En placering i Tankefuld vil resultere i en trafiksikker løsning, foruden en relativ god kapacitet og fremkommelighed. Foruden gode muligheder for at anvende offentlig transport, er der allerede etableret en god infrastruktur, som understøtter både bil- og cykeltrafik.</p> <p>I forhold til den nuværende infrastruktur vurderes denne placering at være den trafikalt mest optimale placering, med færrest trafikale implikationer på kort sigt.</p>	<p>Tæt på kollektiv trafik</p> <p>Gode muligheder for at komme til både med bil og cykel.</p>

I forhold til at understøtte den samlede byudviklingsstrategi i Svendborg Kommune, er det fra Plan og Udviklings side en anbefaling at et fremtidigt plejecenter placeres i Tankefuld.

Ambitionen med Tankefuld er at skabe et bæredygtigt byudviklingsområde, med fokus på at skabe et mangfoldigt og levende byområde med en blanding af boliger, erhverv, detailhandel, offentlige institutioner og rekreative områder.

Et moderne plejecenter vil kunne være med til at promovere området, og give et stærkt signal om at Svendborg Kommune investerer og fremmer udviklingen i Tankefuld.

Området er kommunalt ejet, og rent tidsmæssigt vil det være muligt at realisere projektet indenfor den aktuelle tidsramme.

4.2. Udbudsproces og tidsplan

Økonomisk er der lagt til grund at anlægssummen ved evt. nybyggeri samlet set vil være mellem 50-60 mio. kr. Det bemærkes at der for almene ældreboliger gælder, at den kommunale andel alene udgør 10% af byggeriets anskaffelsessum. Derudover finansieres byggeriet med 2% ved beboerindskud og 88% finansieres ved realkreditlån, der betales gennem beboernes husleje over en 30-40-årig periode.

Erfaringsmæssigt vil 10-15 % af anlægssummen skulle dække en ekstern rådgiver (ofte arkitektfirma), som er bygherres rådgiver og projektleder i planlægning af projektering og selve udførelsesprocessen.

I forhold til udbudsreglerne er EU-tærskelværdien for byggeri og anlæg på 39 mio. kr. for kommuner, hvilket betyder at byggeriet skal udbydes i henhold til EU-udbudsreglerne.

EU-Tærskelværdien for tjenesteydelser, som bl.a. omfatter rådgiverydelser, er i 2021-niveau 1,6 mio. kr. Det medfører at tærskelværdien i dette projekt vil overskrides, hvilket kræver udbud i henhold til EU-udbudsreglerne.

I forhold til EU-udbud af rådgiveropgaven er der nedenfor skitseret de fordele og ulemper som udbudsformerne Begrænset udbud og Projektkonkurrence vurderes at have.

Begrænset udbud er kendetegnet ved to faser: en prækvalifikation hvor en række rådgivere indledningsvis kvalificeres til at måtte afgive tilbud og en udbudsrunde, hvor der afgives endeligt tilbud.

Projektkonkurrence er kendetegnet ved enten en åben eller indbudt konkurrence. I en åben konkurrence kan alle byde ind, mens der i en indbudt konkurrence kvalificeres en række teams, som skal komme med forslag på projektet (to faser). Der vil normalt være behov for at indgå i et samarbejde med en konkurrencerådgiver, som forestår selve konkurrencen, herunder udarbejdelse af konkurrenceprogram, da processen er kompleks og kræver særlige faglige kompetencer indenfor denne udbudsform.

Fordele og ulemper ved de to udbudsformer skitseres i følgende to tabeller.

Tabel 8: Begrænset udbud - EU-udbud	
Fordele	Ulemper
<p>Hurtigste og enkleste vej til at finde en rådgiver som kan løse opgaven. Processen er kortere end projektkonkurrence, og det er noget lettere at bedømme modtagne tilbud, ofte fordi pris er et afgørende konkurrenceparameter.</p> <p>Sikrer i højere grad, at efterspurgte ydelser også kan leveres af rådgiver, da alt er velbeskrevet.</p> <p>Mulighed for at supplere med overordnede skitseforslag i prækvalifikation/tilbud (vil evt. kræve merudgift).</p> <p>Umiddelbart ingen ekstra omkostninger ved brug af udbudsformen.</p> <p><i>(tiltrækker mere klassiske arkitektfirmaer, der arbejder som totalrådgivere)</i></p>	<p>En mere låst udbudsform, hvor bygherre skal have defineret alle funktions- og kvalitetskrav fra starten – ”vi får hvad vi beskriver og bestiller”.</p> <p>Kreativiteten ligger i højere grad hos bygherre, som selv skal have gjort sig tanker herom.</p> <p>Administrativt skal der afsættes mange ressourcer (hos særligt CETS) til beskrivelse af rådgiveropgaven og gennemførelse af udbuddet. Antallet af interne forbrugte timer vurderes her højere end i projektkonkurrence, hvor mere arbejde løftes af eksterne.</p> <p><i>(tiltrækker mere klassiske arkitektfirmaer, der arbejder som totalrådgivere)</i></p>

**Tabel 9: Projektkonkurrence (også kaldet arkitektkonkurrence)
- EU-udbud**

Fordele	Ulemper
<p>Giver i stor grad mulighed for visionære og kreative løsninger på mere komplekse projekter, som typisk kan omfatte byudviklingsprojekter, hvor forskellige bud og ideer til projektet ønskes sat i spil.</p> <p>Giver ofte mulighed for større og bredere inddragelse af forskellige interessenter, fx politisk niveau, borgere, virksomheder m.fl.</p> <p>Giver mulighed for at bedømme på mere kvalitative kriterier som fx ide/forslag, helhed, bæredygtighed mv.</p> <p>Får som projekt større opmærksomhed fra større arkitektfirmaer som er vant til at arbejde med konkurrencer og udviklingsprojekter.</p> <p><i>(Den Blå Kant (Svendborg Kommune) er et eksempel som blev gennemført med denne udbudsform)</i></p>	<p>Længere og mere kompleks proces, hvor der bl.a. er flere involverede aktører, herunder i form af nedsat dommerkomite. Processen tager længere tid at gennemføre end begrænset udbud, særligt i forberedelsen af et konkurrenceprogram, tid til udarbejdelse af forslag hos de udvalgte arkitektteams, forhandlingsfase og tid til at bedømme de indkomne forslag. Ved sidstnævnte skal der bl.a. udarbejdes en dommerbetænkning.</p> <p>Der er flere udgifter forbundet med afholdelse af konkurrencen, herunder vederlag til medlemmer af dommerkomiteen samt vederlag til deltagerne for deltagelse. Herudover vederlag til konkurrencerådgiver.</p> <p>Administrativt skal der afsættes en del ressourcer til at bistå konkurrencerådgiver og processen i øvrigt.</p>

Tidshorisonten for et nybygget plejecenter vil formentlig ikke variere særlig meget ift. om der er tale om en projektkonkurrence eller et begrænset udbud. Der vil muligvis kunne hentes nogle få måneder på et begrænset udbud, men det vil kræve en nøjere analyse heraf.

Tidshorisonten vil formentlig heller ikke variere særlig meget ift. om det er Svendborg Kommune eller et boligselskab, der står som bygherre. Ved boligselskabsmodellen vil der være et indledende og forberedende arbejde ift. at udarbejde kravspecifikationer til boligselskaberne og prækvalificere hvilke boligselskaber, der kan byde ind på opgaven. Ligeledes skal der udarbejdes samarbejdsaftale med boligselskaberne, som skal sikre at et nybygget plejecenter kommer til at leve op til de forventninger, Svendborg Kommune har hertil. Det indledende arbejde vil formentlig tage et par måneder.

Med de usikkerheder der ligger i valg udbudsproces og bygherremodel in mente, ser en tidsplan således ud forudsat at udbudsprocessen igangsættes januar 2022:

Tabel 10: Tidsplan for udbudsproces

	2022				2023				2024			
Projekt	1. kvt.	2. kvt.	3. kvt.	4. kvt.	1. kvt.	2. kvt.	3. kvt.	4. kvt.	1. kvt.	2. kvt.	3. kvt.	4. kvt.
Konkurrencerådgiver												
Arkitektkonkurrence												
Udarbejdelse af ny lokalplan												
Projektering												
Byggeperiode												XX

Der vil med et nyt plejecenter være mulighed for at bygge i etaper. Eksempelvis kan der bygges 36 boliger til en start, og dernæst de resterende 12. Det vil dog ikke påvirke tidsplanen væsentligt.

Caroline Amalielund Plejecenter skal ophøre som plejecenter senest medio 2026. Der skal dog sikres erstatningsboliger hurtigst muligt af hensyn til både beboere og personale. Det er dermed vigtigt, at der sikres fremdrift i processen med at skaffe erstatningsboliger.

5. Samlet vurdering og anbefalinger

Social- og Sundhedsudvalget har på møde d. 8. juni 2021 besluttet, at der skulle igangsættes en undersøgelse af muligheder for tilbygninger på eksisterende plejecentre, samt muligheder for nybygning af plejecenter som erstatning for plejecenter Caroline Amalielund.

Social- og Sundhedsudvalget har før beslutningen om lukning af Caroline Amalielund besluttet, at de ønsker at bevare den eksisterende plejecenterstruktur, og ønsker kapacitetsudvidelse i 2023 og 2024 via til- og ombygning.

Der er truffet beslutning om, at de 10 støtteboliger i Demensbyen, Bryggerlunden, overgår til Ældreområdet, og bliver konverteret til demensboliger. Behovet for udvidelse i 2023 er således håndteret.

Dermed nedjusteres behovet for pleje- og demensboliger med 10 boliger, så der skal bygges 67 boliger frem mod 2026.

Overblik - Behov for boliger fordelt over overslagsårene

Tabel 11: Plejeboligbehov frem mod 2026					
Behov	2023	2024	2025	2026	I alt
Antal boliger via demografi	10	20	10	15	55
Antal erstatningsboliger		22			22
Boliger ialt	10	42	10	15	77

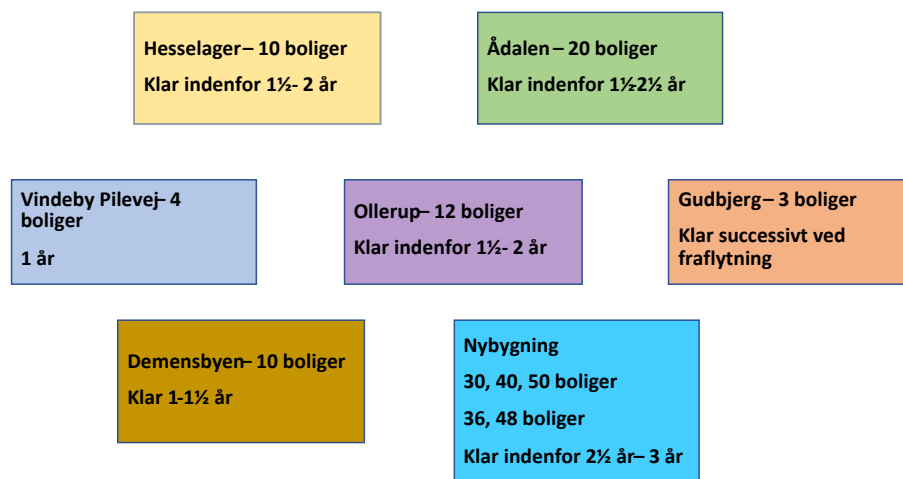
I dette notat er redegjort for muligheder for tilbygning på eksisterende plejecentre, samt muligheder for nybygning af plejecenter.

Der er beskrevet kriterier og muligheder for udbud. Såfremt der skal bygges nyt plejecenter er der undersøgt muligheder for, hvor byggeriet vil kunne ligge.

Endvidere er der undersøgt hvilke kriterier der skal stillet i forhold til til- og nybygning af plejecenter

I nedenstående overblik skitseres de muligheder der i undersøgelsen er identificeret for udvidelse af boligmassen, ud fra de beskrevne kriterier.

Overblik over muligheder



I forhold til udvidelse af boligmassen vil der jævnfør ovenstående være flere kombinationsmuligheder.

Styregruppen for boligbehandlingsplanen har på baggrund af denne undersøgelse af muligheder følgende anbefalinger:

1. Der startes med at bygge et nyt plejecenter som erstatningsplejecenter for Caroline Amalielund. Dette plejecenter vil samtidig kunne indfri demografibehov i 2024 samt dele af 2025. I forhold til eventuel usikkerhed i boligprognosen vil det betyde, at hvis kommende års boligprognoser viser behov for færre plejeboliger end forventet, kan vi vente med at bygge det projekterede for 2025/2026 så vi ikke får overkapacitet.
Hvis der omvendt viser sig et større behov end beregnet, kan vi supplere med tilbygninger hurtigere end nybygning.
2. Der etableres primært nye pleje- og demensboliger i den vestlige del af Svendborg Kommune. Dette på baggrund af antallet af potentielle borgere til at bo på plejecenter, sammenholdt med placeringen af eksisterende antal af plejecenterpladser.
3. I et bystrategisk udviklingsperspektiv peges på Tankefuld som lokation til erstatningsplejecenteret. Denne placering vil have stor betydning for synergien i udviklingen af Tankefuld. Det vil samtidig have betydning for tidsperspektiv. Tankefuld er allerede gennemanalyseret, hvorfor planprocessen for Rantzausminde og Egense vil være ca. et halvt år længere end i Tankefuld. Desuden er hverken Rantzausminde eller Egense VVM-screenet (væsentlige virkninger på miljøet), hvilket kan forsinke processen yderligere eller umuliggøre et eventuelt nybygget plejecenter. Ift. infrastruktur anbefales Tankefuld ligeledes i forhold til Egense/Rantzausminde.
4. Der indgås aftale med en boligforening i forhold til at bygge og drifte plejecentret efter drøftelse med boligforeninger i Svendborg.

5. Som udbudsform anbefales arkitektkonkurrence for at sikre, at der bygges et visionært plejecenter med nyeste viden på demensområdet.
6. Der bygges efter både de generelle anbefalinger og de ældrefaglige kriterier, som beskrevet i afsnit 2 i vedlagte bilag.

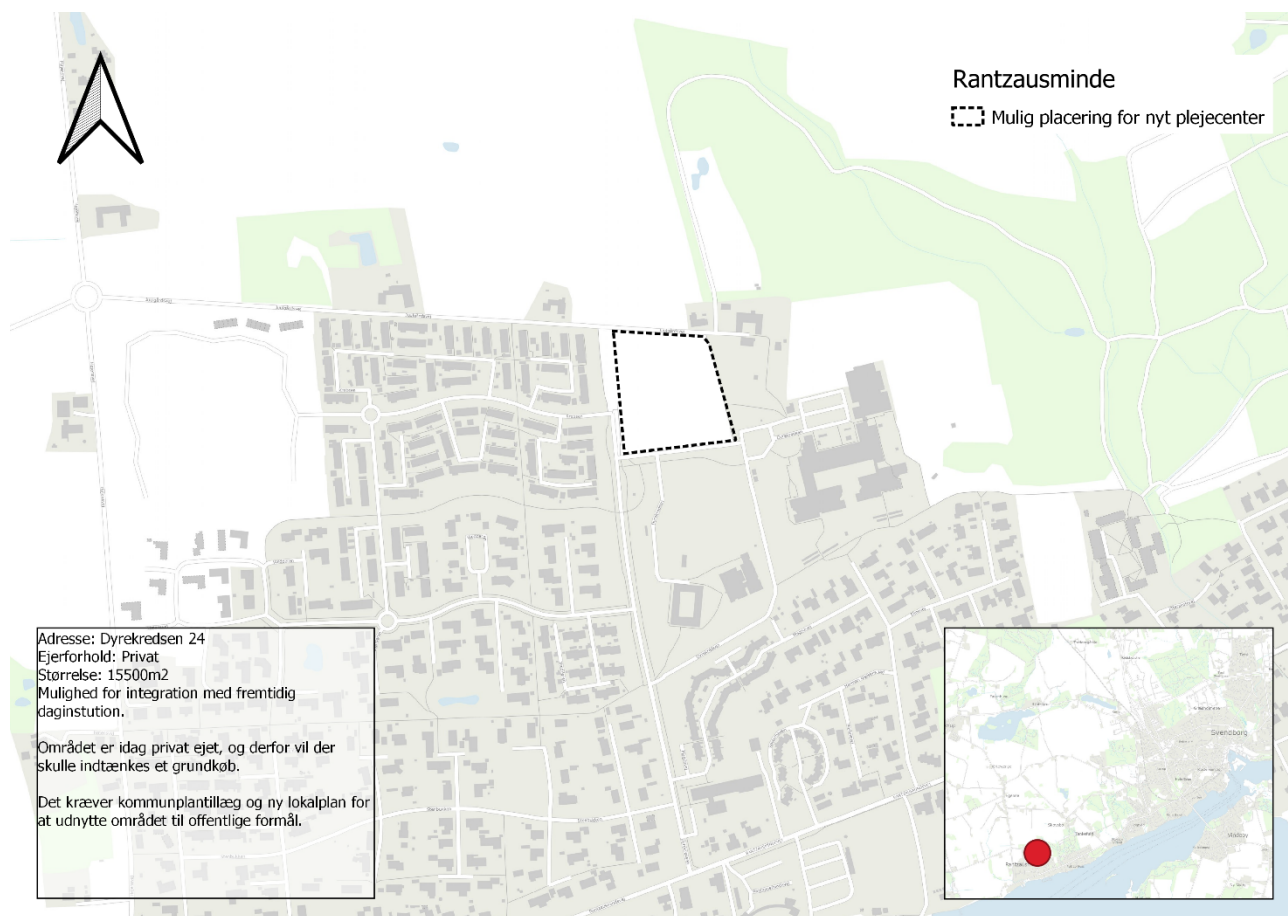
Bilag

Mulige placeringer for nyt plejecenter

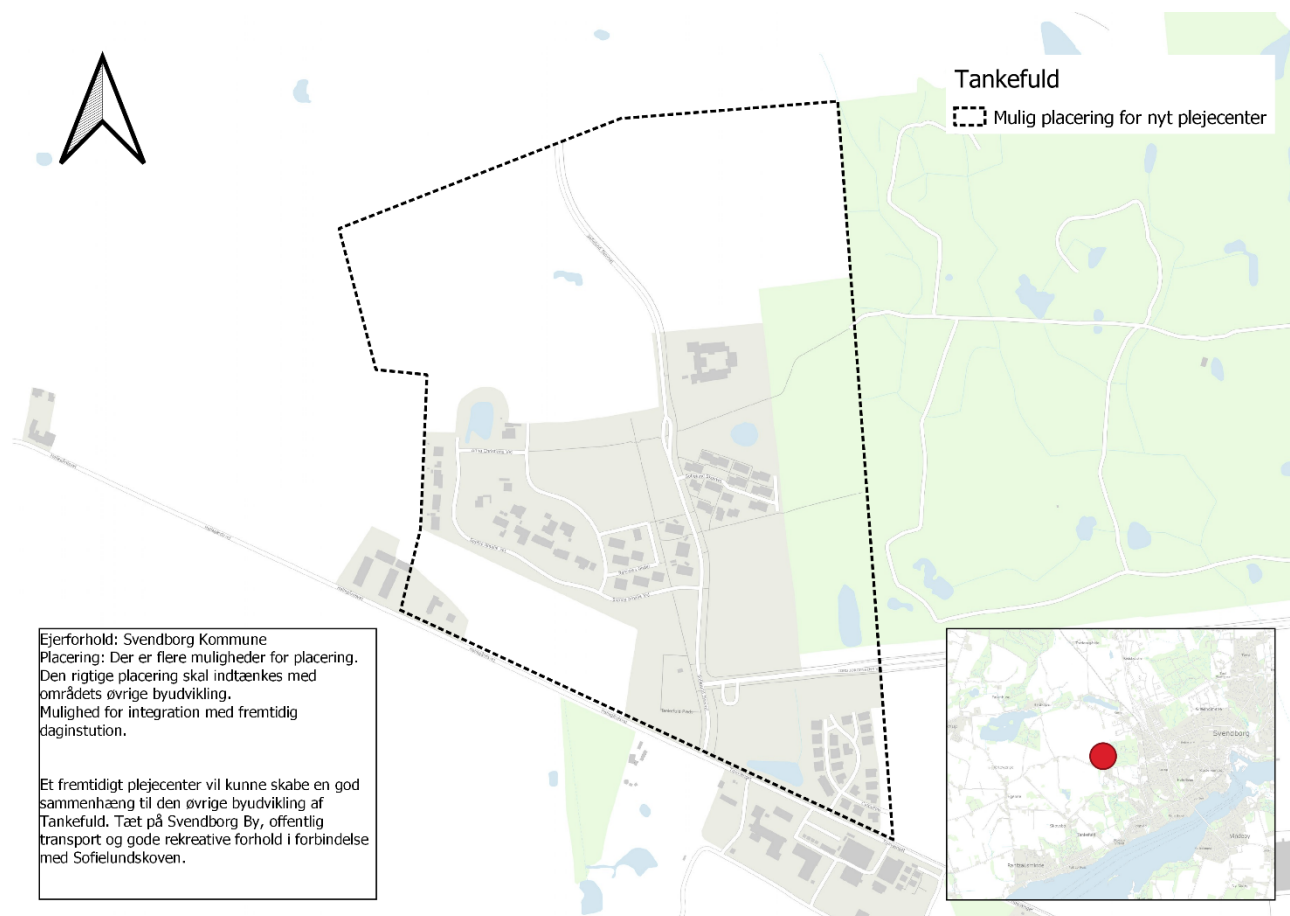
Egense



Rantzausminde



Tankefuld



Muligheder for tilbygning på eksisterende plejecentre

Ådalen Plejecenter (tilbygning)



Ådalen Plejecenter
Egemosevej 5
5682 Vejstrup
matrikel nr.
Ejerlav - Vejstrup By, Vejstrup
Omfattet af kommuneplan 2021


Samlet areal - 4180 m2
Bygnings areal - 0 m2
Betyggelses % - 0 %

Max betyggelses % - 40 %
Max betygget areal - 1672 m2

Rest areal til rådighed - 1672 m2

Nytbygning :
Grundareal - 1600 m2

Bygning i 1 plan 20 boliger
(1600 m2)

BYGHERRE:	SVENDBORG KOMMUNE - RAMSHERRED 5, 5700 SVENDBORG							 SVENDBORG KOMMUNE	
SAG:	RÅDGIVNING OG RENOVERING								
SAGS NR.:	Bolighandlingsplan							TEGNINGSNR.: 3	
EMNE:	Ådalen								
MÅL:	1:1500	SIGNATUR:	JK	KONTROL:	GOOKENDT:	DATO:	19.10.2021	REV. DATO:	
CENTER FOR EJENDOMME OG TEKNISK SERVICE, SVENDBORGVEJ 135, 5762 VESTER SKERNINGE									

Vindeby Pilevej (tilbygning)



Byggefelt
ca. 230 m2

Ny/tilbygning
ca. 220 m2

Tåsinge Plejecenter
Vindeby Pilevej 26
5700 Svendborg
matrikel nr. 2fd
Ejerlav - Vindeby By, Bregninge
Omfattet af lokalplan 542


Samlet areal - 9235 m2
Bygnings areal - 2147 m2
Bebyggelses % - 23 %

Max bebyggelses % - 40 %
Max bebygget areal - 3694 m2

Rest areal til rådighed - 1547 m2

Ny/tilbygning :
Grundareal - 220 m2

Bygning i 1 plan (200 m2) 4 boliger

BYGHERRE:	SVENDBORG KOMMUNE - RAMSHERRED 5, 5700 SVENDBORG										 SVENDBORG KOMMUNE	
RÅDGIVNING OG RENDOVERING	Bolighandlingsplan											
SAG:											TEGNINGSNR.: 2	
SAGS NR.:	Vindeby Pilevej											
EMNE:												
MÅL:	1:750	SIGNATUR:	JK	KONTROL:		GODKENDT:		DATO:	19.10.2021	REV. DATO:		
CENTER FOR EJENDOMME OG TEKNISK SERVICE, SVENDBORGVEJ 135, 5762 VESTER SKERNINGE												

Ollerup Plejecenter (tilbygning)



Ollerup Plejecenter
Svendborgvej 16
5762 Vester Skerninge
matrikel nr. 11 cn
Ejerlav - Ollerup By, Ollerup
Omfattet af lokalplan 41.26


Samlet areal - 11838 m2
Bygnings areal - 3847 m2
Bebyggelses % - 32 %

Max bebyggelses % - 40 %
Max bebygget areal - 4735 m2

Rest areal til rådighed - 888 m2

Ny/tilbygning :
Grundareal - 440 m2

Bygning i 1 plan (440 m2) 6 boliger
Bygning i 2 plan (880 m2) 12 boliger

BYGHERRE:	SVENDBORG KOMMUNE - RAMSHERRED 5, 5700 SVENDBORG							 SVENDBORG KOMMUNE	
SAG:	RÅDGIVNING OG RENOVERING								
SAGS NR.:	Bolighandlingsplan							TEGNINGSNR.: 1	
EMNE:	Ollerup Plejecenter								
MÅL:	1:750	SIGNATUR:	JK	KONTROL:	GØKKENDT:	DATA:	19.10.2021	REV. DATO:	
CENTER FOR EJENDOMME OG TEKNISK SERVICE, SVENDBORGVEJ 135, 5762 VESTER SKERNINGE									

Acadrenummer 21/505

Sidst revideret 14-06-2024

Hesselager Plejecenter (tilbygning)

Vedlagt som selvstændigt bilag.